

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**EXCELLENCE COMMERCIAL PROPERTY
& FACILITIES MANAGEMENT GROUP LIMITED**

卓越商企服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6989)

公告

持續關連交易

及

修訂現有年度上限及為現有持續關連交易設立新年度上限

持續關連交易

於2022年7月22日，本公司訂立以下協議：

- (a) 與李華先生訂立的收購停車位使用權總協議，據此，本集團同意不時訂立交易，以向李先生的公司購買停車位使用權；
- (b) 與李華先生訂立的裝飾裝修工程服務框架協議，據此，本集團同意向李先生的公司於中國所擁有、使用、已開發或正在開發的物業提供裝飾裝修工程服務；及
- (c) 與李華先生訂立的公寓物業租賃總協議，據此，本集團同意向李先生的公司出租本集團所擁有或租賃自獨立第三方的公寓。

修訂現有年度上限及為現有持續關連交易設立新年度上限

茲提述：

- (a) 招股章程「關連交易」一節，內容有關(其中包括)本公司與李華先生訂立的物業經紀服務框架協議，年期自上市日期起至2022年12月31日止；
- (b) 招股章程「關連交易」一節，內容有關(其中包括)本公司與李華先生訂立的物業管理服務總協議，年期自上市日期起至2022年12月31日止；
- (c) 招股章程「關連交易」一節，內容有關(其中包括)本公司與李華先生訂立的供應安裝總協議，年期自上市日期起至2022年12月31日止；
- (d) 本公司日期為2021年11月12日的公告，內容有關(其中包括)修訂本公司與李華先生訂立的商業物業租賃總協議截至2021年12月31日及2022年12月31日止年度的年度上限，年期自2021年11月12日起至2022年12月31日止；
- (e) 本公司日期為2021年11月12日的公告，內容有關(其中包括)本公司與李華先生訂立的建築材料貿易總協議，年期自2021年11月12日起至2022年12月31日止；及
- (f) 本公司日期為2021年11月12日的公告，內容有關(其中包括)本公司與李華先生訂立的智慧社區服務總協議，年期自2021年11月12日起至2022年12月31日止。

由於預期現有年度上限將不足以滿足本集團未來業務增長的需要及／或本集團將於截至2023年12月31日止財政年度繼續進行上述關連交易，故本公司訂立補充協議以延長有關協議的年期、修訂／提高現有年度上限及／或設立新年度上限。

上市規則的涵義

於本公告日期，李華先生為本公司的控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，新協議及補充協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於新協議各自項下的有關年度上限的適用年度百分比率（定義見上市規則）超過0.1%但低於5%，故新協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.54條，本公司須於超出現有年度上限或本公司建議續新有關協議前，重新遵守上市規則第十四A章項下適用於有關協議項下交易相應年度上限的規定。

由於有關2022年物業管理服務總協議補充協議、2022年供應安裝總協議補充協議及2022年建築材料貿易總協議補充協議各自的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%，故根據上市規則第十四A章，其項下擬進行的交易將須遵守（其中包括）上市規則第十四A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

本公司將於適當時候向股東寄發一份載有（其中包括）(i) 2022年物業管理服務總協議補充協議、2022年供應安裝總協議補充協議及2022年建築材料貿易總協議補充協議的進一步詳情；(ii)獨立財務顧問函件（當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見）；(iii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見；及(iv)股東特別大會通告的通函。由於需要更多時間來最終落實通函所載的若干資料，本公司預期將於2022年8月12日或前後寄發該通函。

由於2022年物業經紀服務框架協議補充協議、2022年商業物業租賃總協議補充協議及2022年智慧社區服務總協議補充協議項下的新年度上限的適用百分比率超過0.1%但低於5%，故其項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

由於卓越集團構成李先生的公司的一部分，且(i)李曉平先生擔任卓越置業的副董事長兼總裁以及卓越集團若干附屬公司的董事或總經理；(ii)王銀虎先生擔任卓越集團的融資部總經理；及(iii)王斗先生擔任卓越集團的董事兼副總裁以及卓越集團若干附屬公司的董事，故李曉平先生、王銀虎先生及王斗先生均被視為於新協議及補充協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，李曉平先生、王銀虎先生及王斗先生須於董事會會議上就相關決議案放棄投票。除所披露者外，概無董事須於董事會會議上就相關決議案放棄投票。

收購停車位使用權總協議

於2022年7月22日，本公司與李華先生訂立收購停車位使用權總協議，據此，本集團同意不時進行交易，以向李先生的公司訂立交易以購買停車位使用權。

主要條款

收購停車位使用權總協議的主要條款如下：

日期： 2022年7月22日

訂約方： (a) 本公司；及

(b) 李華先生

期限： 收購停車位使用權總協議的期限應自2022年7月22日起直至2023年12月31日（首尾兩日包括在內）止。在遵守上市規則的前提下，收購停車位使用權總協議可由本公司與李華先生經由書面協議續約。

歷史交易金額

於2022年7月22日之前，本集團並無向李先生的公司購買任何停車位使用權。

年度上限

截至2022年12月31日及2023年12月31日止各財政年度，收購停車位使用權總協議項下本集團應付的最高年度購買價將分別不超過下文所載的有關年度上限：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2023年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
本集團根據收購停車位使用權總協議應付的購買價總額	90,000	150,000

收購停車位使用權總協議項下的有關年度上限乃經參考以下因素釐定：

- (i) 根據收購停車位使用權總協議將訂立的協議的估計數目及基於該等協議於2022年7月至2023年12月期間的估計交易金額(按當時可用的相關停車位計算)；
- (ii) 於類似地點購買相若停車位使用權的市價；
- (iii) 轉售向李先生的公司購買的停車位使用權可產生的估計收入；
- (iv) 本集團計劃將本集團的業務拓展至出售停車位使用權；及
- (v) 約5%的合理緩衝，以應付(a)預期外業務增長；(b)中國的預期通脹率；及(c)市況、營運及營商環境或政府政策於交易期間概不會出現任何可能對本集團或李先生的公司的業務造成重大不利影響的變動或中斷的一般假設。

定價政策

本集團預期就停車位使用權支付的購買價將按公平原則磋商，經參考(其中包括)(i)身為獨立第三方的受託合資格物業估值師就各有關交易編製的估值報告；(ii)本集團就各有關交易編製的內部銷售計劃及預測；及(iii)獨立第三方就相若停車位向本集團提供停車位使用權的購買價釐定。

本集團應付費用及款項的付款機制詳情須由有關各方經參考與獨立第三方與李先生的公司進行的相若銷售交易的相若一般商業條款另行訂立協議議定。

訂立收購停車位使用權總協議的理由及裨益

就收購停車位使用權總協議而言，預期購買停車位使用權將對本集團帶來利益，原因為由於該等停車位位於本集團所管理的物業內部或附近，銷售停車位使用權將為本集團所管理物業的住戶帶來便利及舒適，從而將改善居住在本集團所管理的物業中的住戶的生活體驗及滿意度。此外，鑑於本集團在購買停車位使用權時將獲得李先生的公司的批量購買折扣，預期本集團所管理的物業的住戶如向本集團購買(而非直接向李先生的公司購買)停車位使用權，可按個別基準以較低價格購得。董事會認為，訂立收購停車位使用權總協議將促進本集團業務進一步增長，並會將本集團的業務拓展至出售停車位使用權，此舉將符合本集團的整體業務發展戰略。

裝飾裝修工程服務框架協議

於2022年7月22日，本公司與李華先生訂立裝飾裝修工程服務框架協議，據此，本集團同意向李先生的公司於中國所擁有、使用、已開發或正在開發的物業提供裝飾裝修工程服務。

主要條款

裝飾裝修工程服務框架協議的主要條款如下：

日期： 2022年7月22日

訂約方： (a) 本公司；及

(b) 李華先生

期限： 裝飾裝修工程服務框架協議的期限應自2022年7月22日起直至2023年12月31日（首尾兩日包括在內）止。在遵守上市規則的前提下，裝飾裝修工程服務框架協議可由本公司與李華先生經由書面協議續約。

歷史交易金額

於2022年7月22日之前，本集團並無向李先生的公司提供任何裝飾裝修工程服務。

年度上限

截至2022年12月31日及2023年12月31日止各財政年度，根據裝飾裝修工程服務框架協議應付本集團的最高年度服務費將分別不超過下文所載的有關年度上限：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2023年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
根據裝飾裝修工程服務框架協議 應付本集團的服務費總額	38,000	65,000

裝飾裝修工程服務框架協議項下的有關年度上限乃經參考以下因素釐定：

- (i) 根據裝飾裝修工程服務框架協議將訂立的協議的估計數目及其項下應付本集團的服務費的估計交易金額；
- (ii) 獨立第三方提供類似服務的市價（經計及估計服務期時長、所需員工人數、待交付物業的總面積及物業交付時間表等）；
- (iii) 本集團發展裝飾裝修工程業務的業務戰略（將受根據裝飾裝修工程服務框架協議訂立的協議所支持；及
- (iv) 約5%的合理緩衝，以應付(a)預期外業務增長；(b)中國的預期通脹率；(c)市況、營運及營商環境或政府政策於交易期間概不會出現任何可能對本集團或李先生的公司的業務造成重大不利影響的變動或中斷的一般假設。

定價政策

本集團將就裝飾裝修工程服務收取的服務費將按公平原則磋商，經參考（其中包括）(i)提供相若裝飾裝修工程服務的獨立第三方在市場上提供的服務費；(ii)提供裝飾裝修工程服務的合理成本；及(iii)符合提供相若裝飾裝修工程服務的市場慣例的利潤率釐定。

應付本集團款項的付款機制詳情須由有關各方經參考與獨立第三方向李先生的公司提供相若服務的相若一般商業條款另行訂立協議議定。

訂立裝飾裝修工程服務框架協議的理由及裨益

就裝飾裝修工程服務框架協議而言，李先生的公司對若干物業項目的交付採用相對較高的標準，以滿足消費者對精裝物業日益增長的需求，而這需要在物業交付前完成高標準的裝飾裝修工程服務。憑藉在提供物業管理服務及供應建築材料過程中對精裝物業需求的深入了解及在提供工程服務方面的豐富經驗，董事會認為，本集團有能力為李先生的公司所擁有、使用、已開發或正在開發的物業提供優質的裝飾裝修工程服務。本公司認為，訂立裝修維修服務框架協議有利於進一步擴大本集團業務規模及提高其業務承接能力，從而為本集團裝修維修業務及其他業務的長遠發展奠定基礎，進而對本集團當前及未來業務產生積極影響。

公寓物業租賃總協議

於2022年7月22日，本公司與李華先生訂立公寓物業租賃總協議，據此，本集團同意向李先生的公司出租本集團所擁有或租賃自獨立第三方的公寓。

主要條款

公寓物業租賃總協議的主要條款如下：

日期： 2022年7月22日

訂約方： (a) 本公司；及
(b) 李華先生

期限： 公寓物業租賃總協議的期限應自2022年7月22日起直至2023年12月31日（首尾兩日包括在內）止。在遵守上市規則的前提下，公寓物業租賃總協議可由本公司與李華先生經由書面協議續約。

歷史交易金額

於2022年7月22日之前，本集團並無向李先生的公司出租任何公寓。

年度上限

截至2022年12月31日及2023年12月31日止各財政年度，根據公寓物業租賃總協議應付本集團的最高年度租金將分別不超過下文所載的相關年度上限：

	截至12月31日止年度	
	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
根據公寓物業租賃總協議應付本集團的 年度租金總額	18,000	28,000

公寓物業租賃總協議項下的有關年度上限乃經參考以下因素釐定：

- (i) 本集團應付獨立第三方出租公寓的租金；
- (ii) 在將公寓轉租予李先生的公司之前進行裝修的裝修成本及人力成本；
- (iii) 根據公寓物業租賃總協議將與李先生的公司訂立的租賃合約的估計數目及本集團於其項下的估計應收租金；

- (iv) 本集團計劃將本集團的業務拓展至出租精裝公寓；及
- (v) 約5%的合理緩衝，以應付(a)預期外業務增長；(b)中國的預期通脹率；及(c)市況、營運及營商環境或政府政策於交易期間概不會出現任何可能對本集團或李先生的公司的業務造成重大不利影響的變動或中斷的一般假設。

定價政策

本集團將就出租公寓收取的租金將按公平原則磋商，經參考(其中包括)(i)預計營運成本(包括但不限於本集團應付獨立第三方的租金以及於將公寓轉租予李先生的公司前對其進行裝修所產生的裝修及人力成本)；及(ii)獨立第三方就出租相若公寓收取的租金釐定。

應付本集團款項的付款機制詳情須由有關各方經參考與獨立第三方向李先生的公司出租相若公寓的相若一般商業條款另行訂立協議議定。

訂立公寓物業租賃總協議的理由及裨益

李先生的公司的分租業務對精裝公寓有需求，而本公司認為憑藉本公司在裝飾裝修工程行業的經驗，本公司能夠翻新從獨立第三方租賃的公寓及改善其環境，並通過為李先生的公司提供裝修精美的公寓來滿足彼等的需求。本集團認為，訂立公寓物業租賃總協議可為本集團及李先生的公司帶來互惠互利。董事會相信，公寓物業租賃總協議項下的轉租服務將為本集團建立穩定的收入來源，原因為：(i)李先生的公司對精裝公寓的殷切需求，從而可確保公寓的高入住率；及(ii)本集團可縮減為公寓刊登廣告及與其他獨立第三方磋商公寓租賃協議的開支。此外，李先生的公司將從本公司租賃公寓中獲得多種裨益，包括但不限於減少在為其轉租業務尋找精裝公寓的時間成本及人力成本以及轉租前裝修公寓的成本。

為現有持續關連交易修訂現有年度上限及設立新年度上限

(A) 2022年物業經紀服務框架協議補充協議

茲提述招股章程「關連交易」一節，內容有關(其中包括)本公司與李華先生訂立的物業經紀服務框架協議，年期自上市日期起至2022年12月31日止。

由於預期物業經紀服務框架協議的現有年度上限將不足以滿足本集團未來業務增長的需要，且本集團將於截至2023年12月31日止財政年度繼續向李先生的公司提供物業經紀服務，故本公司訂立2022年物業經紀服務框架協議補充協議，以延長物業經紀服務框架協議的年期、提高現有年度上限及設立新年度上限。

主要條款

2022年物業經紀服務框架協議補充協議的主要條款如下：

日期： 2022年7月22日

訂約方： (a) 本公司；及

(b) 李華先生

期限： 2022年物業經紀服務框架協議補充協議的期限應自2022年7月22日起直至2023年12月31日(首尾兩日包括在內)止。在遵守上市規則的前提下，2022年物業經紀服務框架協議補充協議可由本公司與李華先生經由書面協議續約。

歷史交易金額

截至2020年12月31日及2021年12月31日止兩個財政年度以及截至2022年6月30日止六個月，本集團根據物業經紀服務框架協議已收及／或應收的佣金費總額分別如下：

	(經審核)		(未經審核)
	截至12月31日止年度		截至2022年
	2020年	2021年	6月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	止六個月
			(人民幣千元)
本集團根據物業經紀服務框架協議			
已收／應收的佣金費用總額	2,200	2,733	248

修訂現有年度上限

物業經紀服務框架協議於截至2022年12月31日止財政年度的現有年度上限為人民幣3.2百萬元。

2022年物業經紀服務框架協議補充協議於截至2022年12月31日止財政年度及截至2023年12月31日止財政年度的新年度上限分別為人民幣140.0百萬元及人民幣140.0百萬元，乃根據以下因素釐定：

- (i) 於截至2020年12月31日及2021年12月31日止兩個財政年度以及截至2022年6月30日止六個月銷售及租賃李先生的公司已開發或正在開發的住宅及商業物業的過往交易金額；
- (ii) 根據2022年物業經紀服務框架協議補充協議訂立的協議的估計數目以及本集團於其項下的估計應收佣金；
- (iii) 物業經紀服務項下的估計租金或銷售收入以及出租或出售物業面積；
- (iv) 將物業經紀服務範圍拓展至包括提供與停車位有關的銷售及出租服務；
- (v) 獨立第三方就提供類似服務所收取佣金費用的市場費率；及
- (vi) 約5%的合理緩衝，以應付(a)預期外業務增長；(b)中國的預期通脹率；及(c)市況、營運及營商環境或政府政策於交易期間概不會出現任何可能對本集團或李先生的公司的業務造成重大不利影響的變動或中斷的一般假設。

定價政策

本集團將就物業經紀服務收取的佣金乃按公平原則磋商，經參考(i)將通過我們的物業經紀服務出租或銷售的該等物業及停車位的租金或售價及面積；及(ii)與其他身為獨立第三方的物業經紀服務提供商在市場上就提供類似服務向李先生的公司收取的價格相若的佣金費率釐定。

修訂現有年度上限及設立新年度上限的理由

考慮到李先生的公司已開發或正在開發的住宅及商業物業以及停車位數目增加，以及因此而導致的李先生的公司所擁有並由本集團管理的寫字樓、住宅社區配套商業單位及停車位可供出租的單位增加，李先生的公司對物業經紀服務的需求不斷增加。此外，由於自我們向李先生的公司提供物業經紀服務以來，本集團逐步優化物業經紀服務方式，故本集團擬擴大服務範圍，從住宅、商業物業租售擴大至住宅、商業物業及停車位等租售。

此外，由於2022年上半年中國爆發COVID-19疫情以及中國城市（包括深圳）實施封鎖，李先生的公司已開發或正在開發的住宅及商業物業的租賃及購買需求仍然較低，進而導致相關物業的銷售及租賃以及本集團就提供物業經紀服務已收／應收佣金意外減少。由於預期中國的COVID-19疫情將於2022年下半年得到控制，故估計李先生的公司已開發或正在開發的住宅、商業物業及停車場的銷售及租賃服務需求將於2022年餘下數月大幅增長。

預期本集團將向李先生的公司提供更多物業經紀服務，故本集團根據物業經紀服務框架協議於截至2022年12月31日止年度應收的佣金費將超出現有年度上限。此外，預期本集團於截至2023年12月31日止財政年度將繼續提供物業經紀服務。因此，本公司訂立2022年物業經紀服務框架協議補充協議，以延長物業經紀服務框架協議的年期、提高現有年度上限及設立新年度上限。

(B) 2022年物業管理服務總協議補充協議

茲提述招股章程「關連交易」一節，內容有關（其中包括）本公司與李華先生訂立的物業管理服務總協議，年期自上市日期起至2022年12月31日止。

由於預期物業管理服務總協議的現有年度上限將不足以滿足本集團未來業務增長的需要，且本集團將於截至2023年12月31日止財政年度繼續向李先生的公司提供物業管理服務，故本公司訂立2022年物業管理服務總協議補充協議，以延長物業管理服務總協議的年期、提高現有年度上限及設立新年度上限。

主要條款

2022年物業管理服務總協議補充協議的主要條款如下：

日期： 2022年7月22日

訂約方： (a) 本公司；及
(b) 李華先生

期限： 待獨立股東批准後，2022年物業管理服務總協議補充協議的期限將直至2023年12月31日（包括該日）止。在遵守上市規則的前提下，2022年物業管理服務總協議補充協議可由本公司與李華先生經由書面協議續約。

歷史交易金額

截至2020年12月31日及2021年12月31日止兩個財政年度以及截至2022年6月30日止六個月，本集團根據物業管理服務總協議已收及／或應收的服務費總額分別如下：

	(經審核)		(未經審核)
	截至12月31日止年度		截至2022年
	2020年	2021年	6月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	止六個月
			(人民幣千元)
本集團根據物業管理服務總協議 已收／應收的服務費總額	199,200	290,560	201,669

修訂現有年度上限及設立新年度上限

物業管理服務總協議於截至2022年12月31日止財政年度的現有年度上限為人民幣370.3百萬元。

2022年物業管理服務總協議補充協議於截至2022年12月31日止財政年度及截至2023年12月31日止財政年度的新年度上限分別為人民幣510.0百萬元及人民幣634.0百萬元，乃根據以下因素釐定：

- (i) 本集團於截至2020年12月31日及2021年12月31日止兩個財政年度以及截至2022年6月30日止六個月就提供物業管理服務已收／應收的服務費；及
- (ii) 就提供現場安保、清潔及展示單位以及現場銷售辦事處管理服務的物業管理服務的年度上限而言，預期截至2022年12月31日及2023年12月31日止兩個財政年度將根據2022年物業管理服務總協議補充協議訂立約97個項目；
- (iii) 就提供初步規劃及設計顧問服務的物業管理服務的年度上限而言，預期李先生的公司於有關期間將出售的住宅物業的估計面積（截至2022年12月31日及2023年12月31日止兩個財政年度約為16,113,232平方米），其乃基於李先生的公司的開發中物業（於2022年7月22日約為64個項目）估算得出；

- (iv) 根據分配予每個現有項目的平均員工人數估計的各預期項目所需的員工人數；
- (v) 2022年物業管理服務總協議補充協議項下截至2022年12月31日及2023年12月31日止兩個財政年度的應收估計服務費；及
- (vi) 約5%的合理緩衝，以應付(a)預期外業務增長；(b)中國的預期通脹率；及(c)市況、營運及營商環境或政府政策於交易期間概不會出現任何可能對本集團或李先生的公司的業務造成重大不利影響的變動或中斷的一般假設。

定價政策

本集團就物業管理服務將收取的服務費乃按公平原則磋商，經參考(i)物業的建築面積、位置及定位；(ii)預計營運成本(包括但不限於人力成本、行政成本、能源成本及材料成本)；(iii)為本集團管理物業周邊物業提供相若服務的其他服務提供商所收取的價格；(iv)有關地方監管部門頒佈的住宅物業的政府指導物業管理費；及(v)我們向獨立第三方提供相若服務的收費釐定。

修訂現有年度上限及設立新年度上限的理由

本集團一直為李先生的公司提供物業管理服務。隨著李先生的公司業務的拓展，對我們物業管理服務的需求一直在增加。此外，在李先生的公司新商業物業開業後，且由於2022年上半年中國爆發COVID-19疫情以及中國城市(包括深圳)實施封鎖，導致李先生的公司所開發的商業及／或住宅物業的銷售業績及租賃需求不佳，空置單位意外增加，進而導致空置單位在租出或售出前所收取的物業管理費增加。最後，鑑於李先生的公司所開發的商業及／或住宅物業的銷售業績及租賃需求預期將於2022年下半年(預期屆時COVID-19疫情將在中國得到控制)改善，故估計於2022年餘下數月，李先生的公司對提供交付前服務的物業管理服務的需求將大幅增長。

因此，預期物業管理服務總協議項下截至2022年12月31日止年度的交易金額將超出現有年度上限。此外，預期本集團於截至2023年12月31日止財政年度將繼續向李先生的公司提供物業管理服務。因此，本公司訂立2022年物業管理服務總協議補充協議，以延長物業管理服務總協議的年期、提高現有年度上限及設立新年度上限。

(C) 2022年供應安裝總協議補充協議

茲提述招股章程「關連交易」一節，內容有關(其中包括)本公司與李華先生訂立的供應安裝總協議，年期自上市日期起至2022年12月31日止。

由於預期供應安裝總協議的現有年度上限將不足以滿足本集團未來業務增長的需要，且本集團將於截至2023年12月31日止財政年度繼續向李先生的公司提供系統供應安裝服務，故本公司訂立2022年供應安裝總協議補充協議，以延長供應安裝總協議的年期、提高現有年度上限及設立新年度上限。

主要條款

2022年供應安裝總協議補充協議的主要條款如下：

日期： 2022年7月22日

訂約方： (a) 本公司；及

(b) 李華先生

期限： 待獨立股東批准後，2022年供應安裝總協議補充協議的期限將直至2023年12月31日(包括該日)止。在遵守上市規則的前提下，2022年供應安裝總協議補充協議可由本公司與李華先生經由書面協議續約。

歷史交易金額

截至2020年12月31日及2021年12月31日止兩個財政年度以及截至2022年6月30日止六個月，就供應安裝總協議與李先生的公司的合約總值分別如下：

	(經審核)		(未經審核)
	截至12月31日止年度		截至2022年
	2020年	2021年	6月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	止六個月
			(人民幣千元)
就供應安裝總協議			
與李先生的公司的合約總值	107,400	127,108	212,858

修訂現有年度上限及設立新年度上限

供應安裝總協議於截至2022年12月31日止財政年度的現有年度上限為人民幣235.0百萬元。

2022年供應安裝總協議補充協議於截至2022年12月31日止財政年度及截至2023年12月31日止財政年度的新年度上限分別為人民幣243.2百萬元及人民幣312.7百萬元(按李先生的公司已付／應付費用而非合約價值計算)，乃根據以下因素釐定：

- (i) 於截至2020年12月31日及2021年12月31日止兩個財政年度以及截至2022年6月30日止六個月提供系統供應安裝服務的過往交易金額；
- (ii) 系統的估計售價及就提供系統供應安裝服務而收取的服務費，與因現行市況而釐定截至2022年12月31日止財政年度的現有年度上限時所作的估計相比，分別增加約5.2%及5.8%；
- (iii) 根據系統供應安裝服務總協議的現有已簽署協議，需要系統供應安裝服務的估計項目數目(截至2022年及2023年12月31日止財政年度均約為116個項目)；

- (iv) 根據2022年供應安裝總協議補充協議分別於截至2022年12月31日及2023年12月31日止兩個財政年度的估計應收費用；
- (v) 本集團分別於截至2022年12月31日及2023年12月31日止兩個財政年度在提供系統供應安裝服務方面的估計能力；及
- (vi) 約5%的合理緩衝，以應付(a)預期外業務增長；(b)中國的預期通脹率；及(c)市況、營運及營商環境或政府政策於交易期間概不會出現任何可能對本集團或李先生的公司的業務造成重大不利影響的變動或中斷的一般假設。

定價政策

本集團根據2022年供應安裝總協議補充協議將收取的費用乃按公平原則磋商，經參考現行市價（經計及物業的位置及狀況、系統購買成本以及預期營運成本（包括人力成本及材料成本））。

修訂現有年度上限及設立新年度上限的理由

隨著李先生的公司擁有物業的增加，預期李先生的公司對提供系統供應安裝服務的需求亦將增加，而本集團有能力提供充足的系統供應安裝服務，以滿足李先生的公司的需求。另外，隨着業務流程的優化，本集團與李先生的公司的交易額的計算基準已從按雙方所簽署的合同金額變更為考慮李先生的公司因就服務向本集團已付／應付的費用，使之更好地反映有關交易的交易額。

因此，預期供應安裝總協議項下截至2022年12月31日止年度的交易金額將超出現有年度上限。此外，預期本集團於截至2023年12月31日止財政年度將繼續向李先生的公司提供系統供應安裝服務。因此，本公司訂立2022年供應安裝總協議補充協議，以延長供應安裝總協議的年期、提高現有年度上限及設立新年度上限。

(D) 2022年商業物業租賃總協議補充協議

茲提述本公司日期為2021年11月12日的公告，內容有關(其中包括)修訂本公司與李華先生訂立的商業物業租賃總協議截至2021年12月31日及2022年12月31日止財政年度的年度上限，年期自上市日期起至2022年12月31日止。

由於預期商業物業租賃總協議的現有年度上限將不足以滿足本集團未來業務增長的需要，且本集團將於截至2023年12月31日止財政年度繼續向李先生的公司租賃商業物業，故本公司訂立2022年商業物業租賃總協議補充協議，以延長商業物業租賃總協議的年期、提高現有年度上限及設立新年度上限。

主要條款

2022年商業物業租賃總協議補充協議的主要條款如下：

日期： 2022年7月22日

訂約方： (a) 本公司；及

(b) 李華先生

期限： 2022年商業物業租賃總協議補充協議的期限應自2022年7月22日起直至2023年12月31日(首尾兩日包括在內)止。在遵守上市規則的前提下，2022年商業物業租賃總協議補充協議可由本公司與李華先生經由書面協議續約。

歷史交易金額

截至2020年12月31日及2021年12月31日止兩個財政年度以及截至2022年6月30日止六個月，本集團根據商業物業租賃總協議已付及／或應付的費用總額分別如下：

	(經審核)		(未經審核)
	截至12月31日止年度		截至2022年
	2020年	2021年	6月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	止六個月
			(人民幣千元)
本集團根據商業物業租賃總協議 已付／應付的費用總額	34,000	55,577	29,275

修訂現有年度上限及設立新年度上限

商業物業租賃總協議於截至2022年12月31日及2023年12月31日止兩個財政年度按商業物業類型劃分的現有年度上限及新年度上限分別如下：

	現有年度上限	新年度上限	
	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至12月31日止年度 2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
停車位(商務)	71,410	98,900	107,800
停車位(住宅)	7,100	8,600	9,400
公共空間	1,700	2,500	2,800
商業物業租賃總協議的 現有／新年度上限	80,210	110,000	120,000

2022年商業物業租賃總協議補充協議的新年度上限乃根據以下因素釐定：

- (i) 商業物業租賃總協議項下於截至2020年12月31日及2021年12月31日止兩個財政年度以及截至2022年6月30日止六個月的過往交易金額；
- (ii) 根據本公司與李先生的公司根據商業物業租賃總協議訂立的現有租賃協議應付李先生的公司的估計費用；

- (iii) 經計及現行市況，於本公司與李先生的公司根據商業物業租賃總協議訂立的現有租賃協議到期後，本集團就租賃商業物業應付費用的預期增加情況；及
- (iv) 約5%的合理緩衝，以應付(a)預期外業務增長；(b)中國的預期通脹率；及(c)市況、營運及營商環境或政府政策於交易期間概不會出現任何可能對本集團或李先生的公司的業務造成重大不利影響的變動或中斷的一般假設。

定價政策

本集團根據2022年商業物業租賃總協議補充協議應付的租金乃按公平原則磋商，經參考(其中包括)(i)有關地方監管部門頒佈的住宅物業停車場的政府指導租金；(ii)中國類似位置商業物業現行租金市價；(iii)本集團從李先生的公司租賃的停車場佔用率；及(iv)本集團管理的住宅小區及商業物業的停車場數目及公共空間的建築面積而釐定。

修訂現有年度上限及設立新年度上限的理由

由於李先生的公司業務擴張，停車位的數目及公共空間的面積均有所增加。此外，由於爆發COVID-19疫情，空置商業物業數目不斷增加。考慮到本集團現有的資源水平及能力並相信中國的COVID-19疫情將分別於截至2022年12月31日及2023年12月31日止兩個財政年度得到控制，預期通過向李先生的公司租賃更多商業物業，本集團可從該等物業轉租或將該等物業用於商業用途中賺取更多收益，從而進一步提升本集團在商業物業營運服務市場的影響力及品牌知名度。

因此，預期商業物業租賃總協議項下截至2022年12月31日止年度的交易金額將超出現有年度上限。此外，預期本集團於截至2023年12月31日止財政年度將繼續向李先生的公司租賃商業物業。因此，本公司訂立2022年商業物業租賃總協議補充協議，以延長商業物業租賃總協議的年期、提高現有年度上限及設立新年度上限。

(E) 2022年建築材料貿易總協議補充協議

茲提述本公司日期為2021年11月12日的公告，內容有關(其中包括)本公司與李華先生訂立的建築材料貿易總協議，年期自2021年11月12日起至2022年12月31日止。

由於預期建築材料貿易總協議的現有年度上限將不足以滿足本集團未來業務增長的需要，且本集團將於截至2023年12月31日止財政年度繼續向李先生的公司供應建築材料，故本公司訂立2022年建築材料貿易總協議補充協議，以延長建築材料貿易總協議的年期、提高現有年度上限及設立新年度上限。

主要條款

2022年建築材料貿易總協議補充協議的主要條款如下：

日期： 2022年7月22日

訂約方： (a) 本公司；及
(b) 李華先生

期限： 待獨立股東批准後，2022年建築材料貿易總協議補充協議的期限將直至2023年12月31日（首尾兩日包括在內）止。在遵守上市規則的前提下，2022年建築材料貿易總協議補充協議可由本公司與李華先生經由書面協議續約。

歷史交易金額

截至2020年12月31日及2021年12月31日止兩個財政年度以及截至2022年6月30日止六個月，本集團根據建築材料貿易總協議已收及／或應收的費用總額分別如下：

	(經審核)		(未經審核)
	截至12月31日止年度		截至2022年
	2020年	2021年	6月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	止六個月
			(人民幣千元)
本集團根據建築材料貿易總協議 已收／應收的費用總額	—	96,323	87,556

修訂現有年度上限及設立新年度上限

建築材料貿易總協議於截至2022年12月31日止財政年度的現有年度上限為人民幣120.0百萬元。

2022年建築材料貿易總協議補充協議項下截至2022年12月31日止財政年度及截至2023年12月31日止財政年度的新年度上限分別為人民幣448.0百萬元及人民幣733.0百萬元，乃根據以下因素釐定：

- (i) 建築材料貿易總協議項下於截至2021年12月31日止財政年度以及截至2022年6月30日止六個月的過往交易金額；
- (ii) 根據2022年建築材料貿易總協議補充協議訂立的估計合約數目（截至2022年及2023年12月31日止財政年度合共約為122個合約）；
- (iii) 根據建築材料貿易總協議訂立的合約本應於截至2022年6月30日止六個月履行，但由於COVID-19疫情而暫停，估計將於截至2022年12月31日止六個月迅速恢復並繼續履行。董事相信，這將大幅增加本集團於2022年餘下數月根據建築材料貿易總協議已收／應收的費用總額；
- (iv) 經計及截至2022年12月31日及2023年12月31日止兩個財政年度李先生的公司將開發額外物業項目的可能性，李先生的公司於截至2022年12月31日及2023年12月31日止兩個財政年度對建築材料需求的估計增加情況；
- (v) 由於當前市況，建築材料的單價可能上漲；
- (vi) 提供建築材料的營運成本可能增加，包括但不限於物流成本及人力成本；及
- (vii) 約5%的合理緩衝，以應付(a)預期外業務增長；(b)中國的預期通脹率；及(c)市況、營運及營商環境或政府政策於交易期間概不會出現任何可能對本集團或李先生的公司的業務造成重大不利影響的變動或中斷的一般假設。

定價政策

本集團所供應的建築材料的售價乃按公平原則磋商，經參考(i)預期營運成本(包括但不限於材料成本、物流成本及勞工成本)；及(ii)獨立第三方就提供相若建築材料釐定的售價釐定。

應付本集團款項的付款機制詳情須由有關各方經參考與獨立第三方向李先生的公司提供相若建築材料的相若一般商業條款另行訂立協議議定。

修訂現有年度上限及設立新年度上限的理由

考慮到(i)李先生的公司所擁有、使用、已開發或正在開發的現有物業數目；(ii)李先生的公司將開發的物業項目數目的預期增加；及(iii)李先生的公司的終端客戶對精裝公寓的需求增加，預期李先生的公司對建築材料的採購需求將會增長。

因此，預期建築材料貿易總協議項下截至2022年12月31日止年度的交易金額將超出建築材料貿易總協議的現有年度上限。此外，預期本集團於截至2023年12月31日止財政年度將繼續向李先生的公司供應建築材料。因此，本公司訂立2022年建築材料貿易總協議補充協議，以延長建築材料貿易總協議的年期、提高現有年度上限及設立新年度上限。

(F) 2022年智慧社區服務總協議補充協議

茲提述本公司日期為2021年11月12日的公告，內容有關(其中包括)本公司與李華先生訂立的智慧社區服務總協議，年期自2021年11月12日起至2022年12月31日止；

由於預期本集團將於截至2023年12月31日止財政年度繼續向李先生的公司提供智慧社區服務，故本公司訂立2022年智慧社區服務總協議補充協議，以設立新年度上限。

主要條款

2022年智慧社區服務總協議補充協議的主要條款如下：

日期： 2022年7月22日

訂約方： (a) 本公司；及
(b) 李華先生

期限： 2022年智慧社區服務總協議補充協議的期限應自2022年7月22日起直至2023年12月31日（首尾兩日包括在內）止。在遵守上市規則的前提下，2022年智慧社區服務總協議補充協議可由本公司與李華先生經由書面協議續約。

歷史交易金額

截至2020年12月31日及2021年12月31日止兩個財政年度以及截至2022年6月30日止六個月，本集團根據智慧社區服務總協議已收及／或應收的服務費用總額分別如下：

	(經審核)		(未經審核)
	截至12月31日止年度		截至2022年
	2020年	2021年	6月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	止六個月
			(人民幣千元)
本集團根據智慧社區服務總協議已收及／或應收的服務費總額	-	-	26,458

設立新年度上限

2022年智慧社區服務總協議補充協議項下截至2023年12月31日止財政年度的新年度上限為人民幣160.0百萬元，乃根據以下因素釐定：

- (i) 智慧社區服務總協議項下截至2022年6月30日止六個月的過往交易金額及智慧社區服務總協議項下截至2023年12月31日止年度的預期交易額；
- (ii) 根據2022年智慧社區服務總協議補充協議將予訂立的協議的估計數目所涉及的預期項目數目；
- (iii) 根據現有項目的平均年期估計的預期項目的服務年期；
- (iv) 根據分配予每個現有項目的平均員工人數估計的各預期項目所需的員工人數；
- (v) 截至2023年12月31日止財政年度李先生的公司所擁有、使用、已開發或正在開發的需要智慧社區服務的物業的預期面積增加；
- (vi) 有關智慧社區服務的預期單價（經考慮現行市價）；
- (vii) 因產品升級及引入新技術產品而導致的估計價格上漲；及
- (viii) 約5%的合理緩衝，以應付(a)預期外業務增長；(b)中國的預期通脹率；及(c)市況、營運及營商環境或政府政策於交易期間概不會出現任何可能對本集團或李先生的公司的業務造成重大不利影響的變動或中斷的一般假設。

定價政策

本集團將就智慧社區服務收取的服務費乃按公平原則磋商，經參考(i)物業的建築面積、位置及定位；(ii)預計營運成本(包括但不限於人力成本及材料成本)；及(iii)獨立第三方就提供類似服務所收取的服務費後釐定。

有關費用及應付本集團款項的付款機制詳情須由有關各方經參考與獨立第三方向李先生的公司提供相若服務的相若付款機制一般商業條款另行訂立協議議定。

設立新年度上限的理由

2022年智慧社區服務總協議補充協議將(i)隨著越來越多地採用本集團可滿足有關需求的更為先進的技術解決方案，使本集團能夠把握機遇並從最新的物業市場趨勢中受益；(ii)通過應用更為先進的技術解決方案及加強資訊科技在物業管理服務中的運用，進一步提高服務質素以滿足客戶需求；(iii)進一步加強更為先進的資訊科技在物業管理服務中的運用；及(iv)增加本集團增值服務的收入，從而增加本集團的總收入、提高其盈利能力及符合本集團的戰略發展。

由於2022年上半年中國爆發COVID-19疫情以及中國城市(包括深圳)實施封鎖，李先生所擁有、使用、已開發或正在開發且將需要智慧社區服務的物業的竣工出現預期外延遲。由於預期中國的COVID-19疫情將於2022年下半年得到控制，根據智慧社區服務總協議訂立的合約本應於2022年上半年履行但已暫停，估計將於截至2022年12月31日止六個月迅速恢復並繼續履行。此外，據估計，隨著李先生的公司所擁有、使用、已開發或正在開發的物業的銷售及租賃隨著COVID-19疫情好轉而恢復/增加，對智慧社區服務的需求將會增加。

預期本集團於截至2023年12月31日止財政年度將繼續向李先生的公司提供智慧社區服務，故本公司訂立2022年智慧社區服務總協議補充協議，以延長智慧社區服務總協議的年期及設立新年度上限。

董事會的意見

鑒於上述者，董事（包括所有獨立非執行董事）認為，新協議、有關年度上限、2022年物業經紀服務框架協議補充協議、2022年商業物業租賃總協議補充協議及2022年智慧社區服務總協議補充協議及其項下的新年度上限就股東而言乃屬公平合理，且該等協議項下擬進行的交易按一般商業條款或更優條款訂立，於本公司日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益。

鑒於上述者，董事（不包括所有獨立非執行董事，彼等將在考慮獨立財務顧問函件後在通函中提供意見）認為，2022年物業管理服務總協議補充協議、2022年供應安裝總協議補充協議及2022年建築材料貿易總協議補充協議的條款及其項下的新年度上限就股東而言乃屬公平合理，且該等協議項下擬進行的交易按一般商業條款或更優條款訂立，於本公司日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益。

內部監控

為進一步保障股東整體利益，本集團已就新協議及補充協議項下的持續關連交易實施以下內部控制措施：

- (i) 業務部及財務部總經理將密切監察有關交易，以確保交易金額不超過新協議及補充協議各自的年度上限；
- (ii) 具體合約的執行須經本集團業務部、財務部、風控部總經理及管理層適當批准，以確保合約符合新協議及補充協議各自的定價政策及主要條款；
- (iii) 本集團業務部總經理將進行定期審查，以了解市場上的現行收費水平及市場狀況，以考慮對特定交易收取的價格是否公平合理並符合定價政策；
- (iv) 本公司的外部核數師將每年審閱新協議及補充協議各自項下的持續關連交易，以確認（其中包括）定價政策是否得到遵守以及是否符合相關年度上限；及

- (v) 獨立非執行董事亦將繼續每年審閱新協議及補充協議各自項下的持續關連交易，以確認有關持續關連交易是否已於本集團日常及一般業務過程中，按一般商業條款或更優條款進行，並按公平合理的條款以符合股東整體利益的方式進行，以及本公司實施的內部控制程序是否充足有效，以確保該等持續關連交易乃按定價政策進行。

有關訂約方的資料

本公司

本公司於2020年1月13日在開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法(1961年第3號法律，經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。本公司為投資控股公司，其附屬公司主要於中國從事提供物業管理服務及相關增值服務。

本集團

本集團是中國領先的商業物業管理服務提供商。本集團於1999年成立，一直專注提供商業物業管理服務已約二十載，擁有良好的市場聲譽和優秀品牌。

李華先生

李華先生為卓越置業的創辦人，於房地產投資、物業發展及企業管理方面逾25年經驗。彼現為本公司的控股股東。

上市規則的涵義

於本公告日期，李華先生為本公司的控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，新協議及補充協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於新協議各自項下的有關年度上限的適用年度百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，故新協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.54條，本公司須於超出現有年度上限或本公司建議續新有關協議前，重新遵守上市規則第十四A章項下適用於有關協議項下交易相應年度上限的規定。

由於有關2022年物業管理服務總協議補充協議、2022年供應安裝總協議補充協議及2022年建築材料貿易總協議補充協議各自的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故根據上市規則第十四A章，其項下擬進行的交易將須遵守(其中包括)上市規則第十四A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

本公司將於適當時候向股東寄發一份載有(其中包括)(i)2022年物業管理服務總協議補充協議、2022年供應安裝總協議補充協議及2022年建築材料貿易總協議補充協議的進一步詳情；(ii)獨立財務顧問函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見)；(iii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見；及(iv)股東特別大會通告的通函。由於需要更多時間來最終落實通函所載的若干資料，本公司預期將於2022年8月12日或前後寄發該通函。

由於2022年物業經紀服務框架協議補充協議、2022年商業物業租賃總協議補充協議及2022年智慧社區服務總協議補充協議項下的新年度上限的適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，故其項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

由於卓越集團構成李先生的公司的一部分，且(i)李曉平先生擔任卓越置業的副董事長兼總裁以及卓越集團若干附屬公司的董事或總經理；(ii)王銀虎先生擔任卓越集團的融資部總經理；及(iii)王斗先生擔任卓越集團的董事兼副總裁以及卓越集團若干附屬公司的董事，故李曉平先生、王銀虎先生及王斗先生均被視為於新協議及補充協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，李曉平先生、王銀虎先生及王斗先生須於董事會會議上就相關決議案放棄投票。除所披露者外，概無董事須於董事會會議上就相關決議案放棄投票。

釋義

除文義另有所指外，本公告內下列詞彙具有以下涵義。

「2022年商業物業租賃總協議補充協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2022年7月22日的2022年商業物業租賃總協議補充協議
「2022年建築材料貿易總協議補充協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2022年7月22日的2022年建築材料貿易總協議補充協議

「2022年智慧社區服務總協議補充協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2022年7月22日的2022年智慧社區服務總協議補充協議
「2022年物業管理服務總協議補充協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2022年7月22日的2022年物業管理服務總協議補充協議
「2022年供應安裝總協議補充協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2022年7月22日的2022年供應安裝總協議補充協議
「2022年物業經紀服務框架協議補充協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2022年7月22日的2022年物業經紀服務框架協議補充協議
「公寓」	指	本集團根據公寓物業租賃總協議將予租賃的公寓
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「停車位」	指	根據2022年商業物業租賃總協議補充協議，位於本公司管理的住宅及商業物業內的若干停車位，以供轉租予該等住宅及商業物業的居民及租戶
「商業物業」	指	停車位及公共空間
「本公司」	指	卓越商企服務集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：6989）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「建築材料」	指	線材及電纜、磁磚及木質地板等建築材料
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「COVID-19」	指	於2019年底首次報道的冠狀病毒疾病
「裝飾裝修工程服務框架協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2022年7月22日的裝飾裝修工程服務框架協議

「裝飾裝修工程服務」	指	本集團將根據裝飾裝修工程服務框架協議提供的裝飾裝修工程服務，服務範圍包括但不限於提供室內裝修及設計服務、地基及基礎工程承包服務、專業消防設施工程承包服務、環保工程項目設計及施工服務以及交付前裝修及清潔服務
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准（其中包括）2022年物業管理服務總協議補充協議、2022年供應安裝總協議補充協議及2022年建築材料貿易總協議補充協議的新年度上限
「卓越集團」	指	卓越置業及其附屬公司
「卓越置業」	指	卓越置業集團有限公司，一家於1996年6月21日在中國成立的有限公司，由李華先生及李曉平先生分別間接擁有其95%及5%的股權
「現有年度上限」	指	有關協議項下截至2022年12月31日止年度的年度上限（視情況而定）
「面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的董事會獨立委員會，旨在就2022年物業管理服務總協議補充協議、2022年供應安裝總協議補充協議及2022年建築材料貿易總協議補充協議的新年度上限向獨立股東提供意見而成立

「獨立財務顧問」	指	就2022年物業管理服務總協議補充協議、2022年供應安裝總協議補充協議及2022年建築材料貿易總協議補充協議的新年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除(i)李華先生及其聯繫人；及(ii)於交易中擁有重大權益的任何股東(根據上市規則，彼等須就批准新協議及補充協議以及其他相關事項的董事會決議案放棄投票)以外的股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士的任何實體或人士
「智慧社區服務」	指	物業項目服務、智慧社區軟件開發服務及實地設備安裝
「智慧社區軟件開發服務」	指	智慧社區軟件開發及測試、生產環境軟件及硬件除錯、物業項目實地軟件及硬件除錯的服務
「上市日期」	指	2020年10月19日
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「公寓物業租賃總協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2022年7月22日的公寓物業租賃總協議
「商業物業租賃總協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2020年10月5日的商業物業租賃總協議
「建築材料貿易總協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2021年11月12日的建築材料貿易總協議
「智慧社區服務總協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2021年11月12日的智慧社區服務總協議
「收購停車位使用權總協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2022年7月22日的收購停車位使用權總協議

「物業管理服務總協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2020年10月5日的物業管理服務總協議
「供應安裝總協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2020年10月5日的供應安裝總協議
「李華先生」	指	李華先生，本公司的控股股東
「李先生的公司」	指	身為李華先生聯繫人士(定義見上市規則)的公司
「新協議」	指	收購停車位使用權總協議、裝飾裝修工程服務框架協議及公寓物業租賃總協議
「新年度上限」	指	補充協議項下截至2022年12月31日及／或2023年12月31日止年度的年度上限(視情況而定)
「實地設備安裝」	指	物業項目的實地電子設備安裝、聯合測試及移交予物業項目管理人員的服務
「停車位」	指	位於李先生的公司於中國所擁有、使用、已開發或正在開發的物業的停車位
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「物業經紀服務框架協議」	指	本公司與李華先生訂立的日期為2020年10月5日的物業經紀服務框架協議
「物業經紀服務」	指	本集團同意就銷售(i)由李先生的公司已開發或正在開發的住宅及商業物業及停車位；及(ii)由李先生的公司擁有並由本集團管理的寫字樓中的未出租單位、住宅小區中的未出租配套商業單位及未出租停車位提供的物業經紀服務

「物業管理服務」	指	本集團根據物業管理服務總協議將提供的物業管理服務，服務範圍包括但不限於(i)交付前服務，包括(a)現場安保、清潔及銷售案場管理服務；(b)初步規劃及設計諮詢服務；(c)驗房；及(d)交付前清潔服務；及(ii)為李先生的公司所擁有及使用的空置房及商務物業提供的物業管理服務
「物業項目服務」	指	物業項目的智慧社區技術藍圖(包括但不限於停車場管理、閉路監視管理、進出管制系統、智能消費、電梯管理、維安巡邏及遠程抄表)
「招股章程」	指	本公司日期為2020年10月7日的招股章程
「公共空間」	指	根據商業物業租賃總協議，由李先生的公司持有且由本公司管理的商業物業的若干作商業用途公共空間，包括但不限於廣告及提供洗車服務
「有關協議」	指	物業經紀服務框架協議、物業管理服務總協議、供應安裝總協議、商業物業租賃總協議、智慧社區服務總協議以及建築材料貿易總協議
「有關年度上限」	指	新協議項下截至2022年12月31日及2023年12月31日止財政年度的年度上限(視情況而定)
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司不時的股份登記持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「補充協議」	指	2022年物業經紀服務框架協議補充協議、2022年物業管理服務總協議補充協議、2022年供應安裝總協議補充協議、2022年商業物業租賃總協議補充協議、2022年智慧社區服務總協議及2022年建築材料貿易總協議補充協議
「系統供應安裝服務」	指	本集團同意提供的系統供應安裝服務，包括在向李先生的公司供應系統及相關安裝服務方面提供協助
「系統」	指	(a)通風及空調系統；(b)地暖及水暖系統；(c)弱電工程系統，包括但不限於停車場大門、出入口及視頻監控攝像頭；(d)給排水工程系統及大電流工程系統；及(e)電力系統
「%」	指	百分比

承董事會命
卓越商企服務集團有限公司
 董事長
李曉平

香港，2022年7月22日

於本公告日期，執行董事為李曉平先生及郭瑩女士；非執行董事為王斗先生及王銀虎先生；及獨立非執行董事為黃明祥先生、甘志成先生及劉曉蘭女士。